

NÁJOMNÁ ZMLUVA č. 191/1/2025

uzavretá medzi

Zmluvnými stranami:

1. **Prenajímateľ:** Obec Kocurany
IČO: 00648868
Kocurany č. 105, 97202
zastúpená starostom obce Ing. Vojtechom Čičmancom
(ďalej len prenajímateľ) na jednej strane
a
2. **Nájomca:** Július Csitári
Mária Kurinská

(ďalej len nájomca) na druhej strane

za týchto podmienok:

II.

Predmet a rozsah zmluvy

1. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi nájomný byt patriaci do jeho vlastníctva podľa § 12 zákona č. 443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní (ďalej len zákon) a Všeobecne záväzného nariadenia č. 67/2015, ktorým sa mení Všeobecne záväzné nariadenie č. 56/2012 o podmienkach nájmu nájomných bytov na území obce Kocurany (ďalej len VZN).
2. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi **byt č. 1**, I. podlažie, pozostávajúci z 2 izieb, kuchyne a príslušenstva, č. domu 191 v obci Kocurany.
3. Prenajímateľ prenajíma byt nájomcovi na základe žiadosti nájomcu o nájomný byt a na základe schválenia poslancov obecného zastupiteľstva Kocurany uznesením číslo 842/22/2025 písm. f) zo dňa 22.01.2025.
4. Príslušenstvo bytu uvedeného v ods. 2 tohto ustanovenia tvorí : kočíkareň
5. byt I. kategórie
 - celková výmera podlahovej plochy bytu v m²: 48,65
 - vykurovanie bytu: vlastné plynové teleso, typ Buderus

Celkový stav a vybavenie bytu je uvedené v zápisnici o prevzatí bytu, ktorá tvorí súčasť nájomnej zmluvy.

III.

Doba platnosti a zánik:

1. Byt uvedený v čl. II. ods. 2 tejto zmluvy sa prenajíma na dobu určitú od 1.5.2025 do 30.4.2028 t.j. na 3 roky, s možnosťou opakovaného predĺženia podľa zákona.
2. Ak bude mať nájomca nájomného bytu záujem o opakované uzavretie nájomnej zmluvy je povinný 4 mesiace pred ukončením platnosti zmluvy informovať o tom prenajímateľa.
3. Žiadosť o opakované uzavretie nájomnej zmluvy prerokuje obecné zastupiteľstvo a rozhodne o nej. Zmluvné strany v prípade schválenia uzavrú novú nájomnú zmluvu.

4. Nájomný vzťah môže zaniknúť:
- písomnou dohodou zmluvných strán k dohodnutému dňu,
 - písomnou výpoveďou nájomcu,
 - písomnou výpoveďou prenajímateľa, po prerokovaní a rozhodnutí v obecnom zastupiteľstve a so súhlasom starostu obce, ak nájomca:
- a) nesplní podmienky uvedené v § 22 ods. 3 zákona
 - b) hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z nájmu bytu, najmä tým, že nezaplatil včas nájomné alebo úhradu za plnenie poskytované s užívaním bytu,
 - c) alebo ten, kto s ním býva, napriek písomnej výstrahe hrubo poškodzuje prenajatý byt a jeho príslušenstvo, spoločné priestory a spoločné zariadenia v dome,
 - d) využíva prenajatý byt bez súhlasu prenajímateľa na iné účely ako na bývanie alebo ak nájomca alebo ten, kto s ním býva, sústavne porušuje pokojné bývanie ostatných nájomcov, ohrozuje bezpečnosť alebo porušuje dobré mravy v dome,
 - e) neužíva byt bez vážnych dôvodov,
 - f) bez súhlasu prenajímateľa v predmetnom byte ubytuje osoby, ktoré nie sú uvedené na evidenčnom liste k tomuto bytu (do toho sa nepočítajú návštevy kratšie ako 15 dní).
- Výpovedná lehota je tri mesiace a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola doručená výpoveď.
5. V písomnej výpovedi, bez ohľadu na to či ju podal prenajímateľ alebo nájomca, musí byť uvedená lehota, kedy sa má nájom skončiť.
6. V ostatných otázkach sa skončenie nájmu riadi ustanoveniami Občianskeho zákonníka.
7. V prípade ukončenia nájmu je nájomca povinný vrátiť byt v stave primeranom dobe užívania a v stave zodpovedajúcom stavebným úpravám vykonaným so súhlasom prenajímateľa.

IV.

Výška a splatnosť nájomného a úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu

1. Cena nájomného za byt sa stanovila dohodou zmluvných strán a na základe výpočtu nájomného, schválené uznesením obecného zastupiteľstva dňa 13.12.2024 č. uzn. 839/21/2024.
2. Nájomca a prenajímateľ sa podľa § 12 ods. 7 zákona dohodli, že nájomca zloží vopred, najneskôr v deň podpisu nájomnej zmluvy, na účet obce hotovosť vo výške 6 násobku mesačného nájomného, t.j. 984,- EUR ako finančnú zábezpeku. Táto suma bude vedená na osobitnom účte prenajímateľa a bude použitá v súlade s § 12 ods. 8 zákona. V prípade, ak prenajímateľ bude evidovať voči nájomcovi splatný nedoplatok na úhradách spojených s užívaním bytu, je prenajímateľ oprávnený použiť tieto finančné prostriedky na úhradu vzniknutého dlhu. Prenajímateľ a nájomca sa ďalej dohodli, že v prípade ukončenia nájomného vzťahu je prenajímateľ povinný v lehote do 15 dní po vysporiadaní všetkých záväzkov nájomcu, zostatok finančnej zábezpeky vrátiť nájomcovi za súčasného splnenia podmienky vypratania a odovzdania bytu prenajímateľovi.
3. Nájomca sa zaväzuje platiť odo dňa podpísania nájomnej zmluvy a zápisnice o odovzdaní a prevzatí bytu vždy do 20 dňa bežného mesiaca nájomné vo výške 164,- € mesačne, ktoré bude platbou na nasledujúci mesiac.
Vypočítaná výška nájomného zahŕňa rozpočítané náklady stavby na m² na splátku úveru, poistenie stavby, poplatok za správu a príspevok do fondu údržby.
Nájomca a prenajímateľ sa ďalej dohodli, že nájomca sa zaväzuje platiť odo dňa podpísania nájomnej zmluvy a zápisnice o odovzdaní a prevzatí bytu vždy do 20. dňa bežného mesiaca zálohové platby za elektrickú energiu v spoločných priestoroch a ČOV, ktorá je stanovená na 5,- € na osobu /mesiac a zálohovú platbu za vodné a stočné, ktorá je 5,- € na osobu/mesiac.
Zároveň sa nájomca zaväzuje platiť náklady na upratovanie spoločných priestorov vo výške 5,- €/mesiac. Cena za tieto služby spojené s užívaním predmetu nájmu je určená paušálne, pevnou sumou. Nájomca je povinný uhrádzať ju vždy súčasne so základným nájomným.

Zhrnutie mesačných úhrad:	- základné nájomné	164,- €
	- zálohová platba za elektrickú energiu	10,- € /2x5,- € osoba/
	- zálohová platba za vodné a stočné	10,- € /2x5,- € osoba/
	- náklad na upratovanie spol. priestorov	5,- €
	Spolu k úhrade:	189,- €

Platby budú realizované na účet obce v Prima banke a.s., číslo SK87 5600 0000 0090 0008 6001, VS- 1895, ŠS – kalendárny mesiac/rok

Po uplynutí zúčtovacieho obdobia budú zálohové platby podľa príslušných platných právnych predpisov vyúčtované. Prenajímateľ má právo na základe výsledkov zúčtovacieho obdobia zálohové platby upraviť.

- Súčasťou tejto nájomnej zmluvy je evidenčný list, ktorý obsahuje výpočet nájomného a úhrady za plnenia, poskytované s užívaním bytu a zoznam osôb tvoriacich domácnosť nájomcu. Evidenčný list vyhotovuje vlastník bytu Obec Kocurany, a to v súlade s platnou právnou úpravou.
- Ak nájomca nezaplatí nájomné alebo úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu v lehote splatnosti, môže správca bytu účtovať nájomcovi poplatok z omeškania vo výške 0,1 % z dlžnej sumy za každý deň omeškania.

V.

Práva a povinnosti nájomcu bytu

- Práva a povinnosti zmluvných strán sa riadia Občianskym zákonníkom pokiaľ z legislatívy platnej pre tento druh bytov a VZN obce nevyplýva niečo iné.
- Okrem týchto práv a povinností sa zmluvné strany dohodli na nasledovných právach, resp. povinnostiach a odlišnostiach, ktoré sú uvedené v Občianskom zákonníku:
 - Nájomca je povinný pred podpísaním nájomnej zmluvy uhradiť sumu vo výške 984,- EUR.
 - U týchto bytov nemožno uplatňovať prechod nájmu v zmysle § 706 Občianskeho zákonníka.
 - U týchto bytov nemožno realizovať výmeny bytov medzi nájomcami.
 - U týchto bytov nemožno realizovať prevod vlastníckych práv k bytu na nájomcu.
 - Nájomca nájomného bytu je povinný do 30 dní nahlásiť na Obecný úrad Kocurany každú zmenu v súvislosti s počtom osôb bývajúcich v byte.
 - Nájomca nájomného bytu nemá nárok na pridelenie náhradného bytu alebo inej bytovej náhrady pri ukončení nájmu z akéhokoľvek dôvodu.
 - K termínu ukončenia nájmu je nájomca povinný byť uvoľniť a odovzdať ho vlastníčkovi v stave primeranom dobe užívania, pričom nesie zodpovednosť za spôsobené škody na byte a je povinný ich nahradiť.
 - Súčasťou nájomnej zmluvy je určenie miesta, na ktoré bude nájomca vypratáný v prípade ukončenia nájmu a nevystťahovania sa z bytu. Týmto miestom bude A. Stodolu 10, 971 01 Prievidza, pričom vlastník nehnuteľnosti s tým vopred súhlasí.
 - V prípade, že nájomca k termínu ukončenia nájomnej zmluvy sa z bytu neodstahuje, správca zabezpečí vypratanie nájomného bytu na náklady nájomcu na miesto určené v bode h).
 - V prípade že bude nájomcovi zo strany dodávateľa energií demontovaný plynomer alebo elektromer, je nájomca povinný znášať všetky vzniknuté náklady s demontovaním, revíziou a následným pripojením a spustením meračov. Povinnosťou nájomcu pri odovzdávaní bytu je zabezpečiť, aby boli oba merače energií - elektromer a plynomer – zapojené a funkčné.
 - Drobné opravy v byte súvisiace s jeho užívaním si hradí nájomca podľa ustanovení § 5 Nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z.z., a § 687 ods. 2 Občianskeho zákonníka, a to v maximálnej výške 331,39€ ročne. V prípade, že drobné opravy presiahnu sumu vyššie uvedenú, tak drobné opravy uhradí obec. Bližšie špecifikované v Smernici č. 1/2017 Zásady tvorby a čerpania fondov opráv, prevádzky a údržby bytového fondu v správe obce Kocurany.
 - Za používanie a prevádzku domácich spotrebičov ako aj ich nezávadnosť a bezpečnosť zodpovedá nájomca.

VI.

Osobitné ustanovenia

Zmluvné strany sa dohodli na nasledovných osobitných podmienkach:

1. Nájomca nemôže vykonávať bez súhlasu vlastníka bytu žiadne vnútorné a vonkajšie stavebné úpravy, montovať a umiestňovať rôzne antény, satelity, prijímače, ako i úpravy na spoločných nebytových priestoroch. Ich vykonanie sa považuje za závažné porušenie nájomnej zmluvy .
2. Počas nájmu umožní nájomca vstup do bytu zamestnancom ministerstva, príslušného krajského stavebného úradu, Obce Kocurany a iných kontrolných orgánov, s cieľom výkonu kontroly technického stavu bytu.

VII.

Záverečné ustanovenia

1. Zmeny a doplnky tejto nájomnej zmluvy sa môžu uskutočňovať len písomnou formou a so súhlasom zmluvných strán.
2. Pokiaľ táto nájomná zmluva neobsahuje bližšie ustanovenia, vzťahujú sa na nájomný vzťah príslušné ustanovenia Občianskeho zákonníka, len v prípade, že osobitné predpisy neobsahujú inú úpravu.
3. Nájomná zmluva sa vyhotovuje v 3 rovnopisoch, pričom jeden rovnopis je pre prenajímateľa a dva rovnopisy pre nájomcu.

V Kocuranoch dňa

Prenajímateľ:

Nájomca: